

## **Jaarrekening 2019**

van  
Stichting Thús Wonen

# Balans per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

## A c t i v a

(in duizenden euro's)

|                                                                | 2019           | 2018           |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b><u>A. VASTE ACTIVA</u></b>                                  |                |                |
| <b>I Vastgoedbeleggingen</b>                                   |                |                |
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie                                | 608.105        | 560.048        |
| 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 2.728          | 2.754          |
| 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 1.739          | 7.357          |
|                                                                | 612.572        | 570.159        |
| <b>II Materiële vaste activa</b>                               |                |                |
| 4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.181          | 4.141          |
| <b>III Financiële vaste activa</b>                             |                |                |
| 5. Latente belastingvorderingen                                | 341            | 605            |
| 6. Leningen u/g                                                | 128            | 248            |
|                                                                | 469            | 853            |
| <b><u>B. VLOTTENDE ACTIVA</u></b>                              |                |                |
| <b>I Voorraden</b>                                             |                |                |
| 7. Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 405            | 1.042          |
| 8. Overige voorraden                                           | 18             | 161            |
|                                                                | 423            | 1.203          |
| <b>III Vorderingen</b>                                         |                |                |
| 9. Huurdebiteuren                                              | 181            | 203            |
| 10. Overheid                                                   | 0              | 0              |
| 11. Belastingen en premies sociale verzekeringen               | 1.856          | 722            |
| 12. Overige vorderingen                                        | 0              | 0              |
| 13. Overlopende activa                                         | 599            | 37             |
|                                                                | 2.636          | 962            |
| <b>V Liquide middelen</b>                                      | 4.373          | 5.939          |
| <b>Totaal van activa</b>                                       | <u>624.655</u> | <u>583.257</u> |

|                                                                       |                | P a s s i v a  |  |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--|
| (in duizenden euro's)                                                 | 2019           | 2018           |  |
| <b><u>C. EIGEN VERMOGEN</u></b>                                       |                |                |  |
| 14. Herwaarderingsreserve                                             | 322.017        | 297.036        |  |
| 15. Overige reserves                                                  | 151.071        | 104.353        |  |
| 16. Resultaat boekjaar                                                | 24.477         | 71.699         |  |
|                                                                       | 497.565        | 473.088        |  |
| <b><u>D. VOORZIENINGEN</u></b>                                        |                |                |  |
| 17. Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings | 2.907          | 1.064          |  |
| 18. Voorziening jubileumuitkeringen                                   | 122            | 109            |  |
| 19. Voorziening loopbaanbudget                                        | 166            | 158            |  |
| 20. Overige voorzieningen                                             | 1              | 66             |  |
|                                                                       | 3.196          | 1.397          |  |
| <b><u>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</u></b>                                 |                |                |  |
| 21. Schulden/leningen overheid                                        | 1.343          | 1.446          |  |
| 22. Schulden/leningen aan kredietinstellingen                         | 116.361        | 101.873        |  |
| 23. Overige schulden                                                  | 0              | 0              |  |
|                                                                       | 117.704        | 103.319        |  |
| <b><u>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</u></b>                                 |                |                |  |
| 24. Schulden aan overheid                                             | 1              | 47             |  |
| 25. Schulden aan leveranciers                                         | 1.645          | 703            |  |
| 26. Belastingen en premies sociale verzekeringen                      | 1.815          | 2.532          |  |
| 27. Schulden ter zake van pensioenen                                  | 63             | 59             |  |
| 28. Overige schulden                                                  | 6              | 0              |  |
| 29. Overlopende passiva                                               | 2.659          | 2.112          |  |
|                                                                       | 6.189          | 5.453          |  |
| <b>Totaal van passiva</b>                                             | <b>624.655</b> | <b>583.257</b> |  |

## Winst-en-verliesrekening over 2019

(in duizenden euro's)

|                                                                  | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 30. Huuropbrengsten                                              | 36.230        | 35.805        |
| 31. Opbrengsten servicecontracten                                | 606           | 595           |
| 32. Lasten servicecontracten                                     | -517          | -595          |
| 33. Overheidsbijdragen                                           | 6             | 3             |
| 34. Lasten verhuur en beheeractiviteiten                         | -2.638        | -1.203        |
| 35. Lasten onderhoudsactiviteiten                                | -21.840       | -18.488       |
| 36. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit        | -2.462        | -6.340        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          | <b>9.385</b>  | <b>9.777</b>  |
| 37. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                      | 680           | 110           |
| 38. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                     | -1.101        | -92           |
| 39. Toegerekende organisatiekosten                               | 0             | 0             |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>         | <b>-421</b>   | <b>18</b>     |
| 40. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                        | 4.828         | 1.579         |
| 41. Toegerekende organisatiekosten                               | -128          | -46           |
| 42. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                    | -4.068        | -1.080        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>632</b>    | <b>453</b>    |
| 43. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille         | -10.303       | -7.110        |
| 44. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille  | 30.731        | 76.121        |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | <b>20.428</b> | <b>69.011</b> |
| 45. Opbrengst overige activiteiten                               | 142           | 98            |
| 46. Kosten overige activiteiten                                  | -91           | -100          |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                      | <b>51</b>     | <b>-2</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | <b>-995</b>   | <b>-2.365</b> |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                               | <b>-406</b>   | <b>-459</b>   |
| 47. Rentelasten en soortgelijke kosten                           | -3.327        | -3.306        |
| 48. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                | 12            | 63            |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          | <b>-3.315</b> | <b>-3.243</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                | <b>25.359</b> | <b>73.190</b> |

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 49. Belastingen                       | -882          | -1.491        |
| <b>Resultaat na belastingen</b>       | <u>24.477</u> | <u>71.699</u> |
| <b>Netto resultaat na belastingen</b> | <u>24.477</u> | <u>71.699</u> |

# Kasstroomoverzicht 2019

(in duizenden euro's)

|                                                                                   | 2019   | 2018   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| <b>1. (A) Operationele activiteiten</b>                                           |        |        |
| <b>Ontvangsten</b>                                                                |        |        |
| 1.1 Huren                                                                         | 36.258 | 35.741 |
| 1.2 Vergoedingen                                                                  | 607    | 594    |
| 1.3 Overheidsontvangsten                                                          | 6      | 4      |
| 1.4 Overige bedrijfsontvangsten                                                   | 125    | 97     |
| 1.5 Ontvangsten interest                                                          | 17     | 1      |
| Saldo ingaande kasstromen                                                         | 37.014 | 36.436 |
| <b>Uitgaven</b>                                                                   |        |        |
| 1.6 Erfpacht                                                                      | 0      | 0      |
| 1.7 Betalingen aan werknemers                                                     | 5.277  | 5.373  |
| 1.8 Onderhoudsuitgaven                                                            | 17.434 | 15.725 |
| 1.9 Overige bedrijfsuitgaven                                                      | 5.199  | 5.132  |
| 1.10 Betaalde interest                                                            | 3.246  | 3.326  |
| 1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat                   | 62     | 428    |
| 1.11 b Verhuurdersheffing                                                         | 635    | 3.308  |
| 1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden                      | 61     | 28     |
| 1.13 Vennootschapsbelasting                                                       | 1.753  | 561    |
| Saldo uitgaande kasstromen                                                        | 33.667 | 33.881 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten                                           | 3.347  | 2.555  |
| <b>2. (B) (Des)investeringsactiviteiten</b>                                       |        |        |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                                     |        |        |
| 2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB      | 4.249  | 1.405  |
| 2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB | 580    | 165    |
| 2.4 A Verkoopontvangsten grond DAEB                                               | 224    | 41     |
| 2.4 B Verkoopontvangsten grond niet-DAEB                                          | 456    | 110    |
| 2.5 A Investeringsontvangsten overig DAEB                                         | 1.209  | 0      |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA                                              | 6.717  | 1.721  |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                                    |        |        |
| 2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB                         | 19.253 | 8.993  |
| 2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB                      | 6.476  | 5.311  |

|                                                              |        |         |         |
|--------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|
| 2.9 A Aankoop, woongelegenheden DAEB                         | 0      | 0       |         |
| 2.12 A Sloopuitgaven, woon- en niet<br>woongelegenheden DAEB | 28     | 23      |         |
| 2.14 A Investerings overig DAEB                              | 305    | 73      |         |
| 2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB                       | 96     | 35      |         |
| 2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB                  | 9      | 4       |         |
|                                                              | <hr/>  | <hr/>   |         |
| Tussentelling uitgaande kasstroom MVA                        |        | 26.167  | 14.439  |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA                         |        | -19.449 | -12.718 |
| <b>FVA</b>                                                   |        |         |         |
| 2.17.2 Ontvangsten overig                                    | 151    | 112     |         |
| 2.18.2 Uitgaven overig                                       | 0      | 0       |         |
|                                                              | <hr/>  | <hr/>   |         |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA                         |        | 151     | 113     |
| Kasstroom uit (des-)investerings                             |        | -19.299 | -12.605 |
| <b>3. (C) Financieringsactiviteiten</b>                      |        |         |         |
| <b>Ingaand</b>                                               |        |         |         |
| 3.1.1 Nieuwe te borgen leningen                              | 25.000 | 18.000  |         |
| <b>Uitgaand</b>                                              |        |         |         |
| 3.2.1 Aflossing geborgde leningen                            | 10.499 | 7.940   |         |
| 3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen<br>DAEB-investerings     | 116    | 111     |         |
|                                                              |        | <hr/>   | <hr/>   |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten                      |        | 14.385  | 9.949   |
|                                                              |        | <hr/>   | <hr/>   |
| 4.1 Mutatie liquide middelen                                 |        | -1.566  | -101    |
| 4.2 Wijziging kortgeldmutaties                               |        | 0       | 0       |
|                                                              |        | <hr/>   | <hr/>   |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                                  |        | -1.566  | -101    |
|                                                              |        | <hr/>   | <hr/>   |
| Geldmiddelen per 1 januari                                   |        | 5.939   | 6.040   |
| Geldmiddelen per 31 december                                 |        | 4.373   | 5.939   |
|                                                              |        | <hr/>   | <hr/>   |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                                  |        | -1.566  | -101    |
|                                                              |        | <hr/>   | <hr/>   |

# Grondslagen van waardering in de jaarrekening

## Algemeen

Stichting Thús Wonen is statutair gevestigd op Holwerderweg 17, 9101 PA Dokkum en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 01031632.

## Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 25 juni 2020.

## Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

## Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen van Thús Wonen, vormt de leiding de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

### Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Thús Wonen als lessor

Thús Wonen is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van Thús Wonen bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.



## **Schattingen en veronderstellingen**

Thús Wonen maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Thús Wonen. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

### **Herwaardering vastgoedbeleggingen**

Thús Wonen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Thús Wonen. Thús Wonen heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

### **Bijzondere waardeverminderingen**

Thús Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft geresulteerd in een bijzondere waardevermindering in het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2019, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

### **Latente belastingvorderingen**

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Thús Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Thús Wonen betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

## Schattingswijziging

### Latentie verkopen

Voor het verschil tussen de fiscale waarden en de commerciële waarde was voorheen een belastinglatentie gevormd. Door een stijging van de verkoopprijzen zal er feitelijk eigenlijk nooit realisatie gaan plaatsvinden. Vandaar dat er géén latentie is gevormd voor de verkopen wat ook aansluit op de notitie van Aedes.

## Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## Vastgoedbeleggingen

### (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

#### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

#### Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting Thús Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

#### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

#### Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnahme van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

#### Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

#### Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

#### Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

### Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Thús Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Thús Wonen hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van circa 63% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting Thús Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

|                                             | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Streefhuur % van de maximaal redelijke huur | 63%         | 63%         |
| Norm onderhoud per vhe                      | € 2.330     | € 1.973     |
| Norm beheerslasten per vhe                  | € 678       | € 706       |

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Stichting Thús Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

## **Materiële vaste activa**

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over vijftig jaar.
- De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## **Financiële vaste activa**

### **Overige financiële vaste activa**

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Leningen u/g

De verstrekte leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

## Vorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Onder de post voorraden zijn grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

### Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

## Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite — zij het eventueel met opoffering van rentebaten — ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de Stichting Thús Wonen, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

## Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Stichting Thús Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een Stichting Thús Wonen van financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.



## **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de juridische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en bekleemde reserves. De bekleemde reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

## **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien Stichting Thús Wonen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

## **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

## **Voorziening jubileumuitkering**

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen tot betaling van jubileumuitkeringen aan personeel is een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen van 2,5% , een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 5%. Uitbetaalde jubileumuitkeringen worden ten laste van de voorziening gebracht.

## **Voorziening loopbaanbudget**

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen uit hoofde van de cao Woondiensten inzake individuele loopbaanbudgetten, vanaf 1 januari 2010, is een voorziening gevormd. Bij de berekening van deze voorziening is rekening gehouden met de datum van indiensttreding van de medewerker, het deeltijdpercentage en de minimumbedragen zoals opgenomen in de cao. De bestedingen in het kader van

het loopbaanontwikkelingsbudget worden ten laste van de deze voorziening gebracht. Deze voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

### **Overige voorzieningen**

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen vanuit arbeidsgeschillen is een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. In deze voorziening is rekening gehouden met kosten voor afkoopsommen, trajectbegeleiding, outplacement, aanvulling ww-uitkering, juridische kosten en nog verdere onderzoeken.

## **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgbaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

## **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgbaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

## **Geamortiseerde kostprijs**

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

## **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen**

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

## **Leasing**

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

### **Stichting Thús Wonen als lessee**

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### **Stichting Thús Wonen als lessor**

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

# Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

## Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

## Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Thús Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

## Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

## Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

## Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

## **Personeel**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Stichting Thús Wonen neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie of bij het ontslag is sprake van een transitievergoeding dan neemt Thús Wonen de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een voorziening voor vertrekregelingen.

## **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

## **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Thús Wonen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

## **Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

## **Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten**

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkelingen vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

## **Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijnde (salaris)kosten van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

## **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

## **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

## **Belastingen over de winst of het verlies**

### **Acute belastingen**

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### **Latente belastingen**

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de Stichting Thús Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

## Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de onder de vlottende activa opgenomen effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.



# Toelichting op de balans

## A. Vaste activa

### I Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

| (in duizenden euro's)                                      | 2019    | 2018    |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie                            | 608.105 | 560.048 |
| 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       | 2.728   | 2.754   |
| 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1.739   | 7.357   |
| Totaal                                                     | 612.572 | 570.159 |

| (in duizenden euro's)                    | 1. DAEB vastgoed in exploitatie |         | 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |       | 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie |        |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------|--------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------|--------|
|                                          | 2019                            | 2018    | 2019                                 | 2018  | 2019                                                       | 2018   |
| Boekwaarde 1 januari                     | 560.048                         | 482.770 | 2.754                                | 2.100 | 7.357                                                      | 2.168  |
| Mutaties:                                |                                 |         |                                      |       |                                                            |        |
| Opleveringen                             | 16.847                          | 2.604   | -                                    | -     | -16.847                                                    | -2.604 |
| Investerings (1)                         | 4.952                           | 5.153   | 1                                    | 1     | 20.479                                                     | 13.872 |
| Verwervingen                             | -                               | -       | -                                    | -     | -                                                          | -      |
| Desinvesteringen                         | -4.049                          | -5.827  | -451                                 | -120  | -791                                                       | -51    |
| Herclassificatie                         | 6                               | -       | -6                                   | -     | -                                                          | -      |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen   | 30.301                          | 75.348  | 430                                  | 773   | 0                                                          | -      |
| Mutatie ORT                              |                                 |         |                                      |       | -5.434                                                     | -5.589 |
| Overige waardeveranderingen              | 0                               | -       | 0                                    | -     | -3.025                                                     | -439   |
| Totaal van de mutaties                   | 48.057                          | 77.278  | -26                                  | 654   | -5.618                                                     | 5.189  |
| Boekwaarde 31 december                   | 608.105                         | 560.048 | 2.728                                | 2.754 | 1.739                                                      | 7.357  |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering | 320.909                         | 296.336 | 1.108                                | 703   |                                                            |        |

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

Het effect van de niet-gerealiseerde waardeverandering op de mutatie herwaardering in de herwaarderingsreserve bedraagt voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie respectievelijk € 30.421 en € 493.

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van het samenvoegen van een tweetal garages bij de woning. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van niet-DAEB naar DAEB, niet geleid tot een andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

## 1. DAEB en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)

|                                | 2019           | 2018           | Waarderings-variant |
|--------------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Eengezinswoningen              | 531.798        | 487.043        | full                |
| Meergezinswoningen             | 63.998         | 59.327         | full                |
| Bedrijfsmatig onroerend goed   | 325            | 399            | full                |
| Maatschappelijk onroerend goed | 605            | 1.922          | full                |
| Zorgvastgoed (intramuraal)     | 11.471         | 11.802         | full                |
| Zorgvastgoed (extramuraal)     | 1.553          | 1.477          | full                |
| Parkeergelegenheden            | 1.083          | 832            | full                |
| Totaal                         | <u>610.833</u> | <u>562.802</u> |                     |

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van eengezins – en meergezinswoningen is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

| Parameters woongelegenheden                                               | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Prijsinflatie                                                             | 2,60%   | 1,30%   | 1,50%   | 1,80%   |
| Looninflatie                                                              | 2,50%   | 2,50%   | 2,50%   | 2,50%   |
| Bouwkostenstijging                                                        | 4,40%   | 3,50%   | 2,50%   | 2,50%   |
| Leegwaardestijging                                                        | 7,60%   | 4,80%   | 2,00%   | 2,00%   |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW                                    | € 973   | € 973   | € 973   | € 973   |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW                                    | € 882   | € 882   | € 882   | € 882   |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)              | € 1.300 | € 1.300 | € 1.300 | € 1.300 |
| Beheerkosten per vhe – EGW                                                | €447    | € 447   | € 447   | € 447   |
| Beheerkosten per vhe – MGW                                                | € 439   | € 439   | € 439   | € 439   |
| Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)                          | € 405   | € 405   | € 405   | € 405   |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                          | 0,16%   | 0,16%   | 0,16%   | 0,16%   |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)     | 0,09%   | 0,09%   | 0,09%   | 0,09%   |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ)                                          | 0,56%   | 0,56%   | 0,56%   | 0,54%   |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden   |         | 1,00%   | 1,20%   | 1,30%   |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden |         | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Huurderving (% van de huursom)                                            | 1,00%   | 1,00%   | 1,00%   | 1,00%   |
| Mutatiekans                                                               | 8,9%    | 8,9%    | 8,9%    | 8,9%    |
| Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)                         | 1,40%   | 1,40%   | 1,40%   | 1,40%   |
| Disconteringsvoet:                                                        | 7,52%   | 7,52%   | 7,52%   | 7,52%   |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed            | 2019    | 2020    | 2021    | 2022 e.v. |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo (BOG)                 | € 5,60  | € 5,60  | € 5,60  | € 5,60    |
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo (MOG)                 | € 6,80  | € 6,80  | € 6,80  | € 6,80    |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo (BOG)                         | € 9,40  | € 9,40  | € 9,40  | € 9,40    |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo (MOG)                         | € 11,40 | € 11,40 | € 11,40 | € 11,40   |
| Beheerkosten % van de markthuur – BOG                                 | 3%      | 3%      | 3%      | 3%        |
| Beheerkosten % van de markthuur – MOG                                 | 2%      | 2%      | 2%      | 2%        |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                      | 0,23%   | 0,23%   | 0,23%   | 0,23%     |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,13%   | 0,13%   | 0,13%   | 0,13%     |
| Disconteringsvoet:                                                    | 8,26%   | 8,26%   | 8,26%   | 8,26%     |

| <b>Parameters parkeerplaatsen</b>                                        | 2019  | 2020  | 2021  | 2022 e.v. |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-----------|
| Instandhoudingsonderhoud – garagebox                                     | € 173 | € 173 | € 173 | € 173     |
| Beheerkosten – garagebox                                                 | € 38  | € 38  | € 38  | € 38      |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                         | 0 %   | 0 %   | 0 %   | 0 %       |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten<br>(% van de WOZ) | 0,24% | 0,24% | 0,24% | 0,24%     |
| Disconteringsvoet:                                                       | 9,52% | 9,52% | 9,52% | 9,52%     |

| <b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>                               | 2019    | 2020    | 2021    | 2022 e.v. |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                          | € 9,00  | € 9,00  | € 9,00  | € 9,00    |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                                  | € 11,40 | € 11,40 | € 11,40 | € 11,40   |
| Beheerkosten % van de markthuur                                          | 2,5%    | 2,5%    | 2,5%    | 2,5%      |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                         | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%      |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten<br>(% van de WOZ) | 0,36%   | 0,36%   | 0,36%   | 0,36%     |
| Disconteringsvoet:                                                       | 8,78%   | 8,78%   | 8,78%   | 8,78%     |

#### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het bezit getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningcorporatie Thús Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### Toepassing vrijheidsgraden

Woningcorporatie Thús Wonen heeft voor haar vastgoedbezit verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht.

Bij de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

#### Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt o.b.v. marktreferenties.

#### Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft de Exit Yield getoetst en daar waar nodig aangepast o.b.v. de verhouding tussen leegwaarde ratio op t=0 en t=15, de huurleegwaardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.

#### Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft een eigen inschatting gemaakt o.b.v. marktreferenties.

#### Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft de disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.

De gemiddelde disconteringsvoet is als volgt:

|                                                 |       |
|-------------------------------------------------|-------|
| Woongelegenheden                                | 7,52% |
| Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | 8,26% |
| Parkeerplaatsen                                 | 9,52% |
| Intramuraal zorgvastgoed                        | 8,78% |

#### Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer beter passend.

#### Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen (bepaald over het gehele bezit):

| Parameters        | Gehanteerd in reële waarde | Stel mogelijke afwijking | Effect op reële waarde |                          |
|-------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                   |                            |                          | x € 1.000              | In % van de reële waarde |
| Contracthuur      | Contracthuur               | +1%                      | + 3.141                | + 0,51%                  |
| Disconteringsvoet | Discontering taxateur      | +1%                      | -/- 44.076             | -/- 7,22%                |
| Onderhoud         | Norm per vhe               | +€ 100                   | -/- 5.286              | -/- 0,87%                |

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

| (in duizenden euro's)                                                          | 2019     | 2018     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Eengezinswoningen (EGW)                                                        | 197.818  | 207.723  |
| Meergezinswoningen (MGW)                                                       | 15.133   | 21.638   |
| Bedrijfsmatig onroerend goed*                                                  | 325      | 399      |
| Maatschappelijk onroerend goed*                                                | 605      | 1.922    |
| Zorgvastgoed (intramuraal)*                                                    | 11.472   | 11.802   |
| Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)                                               | 315      | 573      |
| Parkeergelegenheden*                                                           | 1.083    | 832      |
| Totaal                                                                         | 226.751  | 244.889  |
| Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | -610.833 | -562.802 |
| Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)                           | -384.082 | -317.913 |

(\*) bij dit bezit is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaaarde

De beleidswaarde 2019 is circa € 18 miljoen gedaald ten opzichte van 2018 wat met name te maken heeft met een stijging van de norm voor onderhoud. Dit wordt verder toegelicht in de volgende paragraaf.

#### Uitgangspunten beleidswaarde

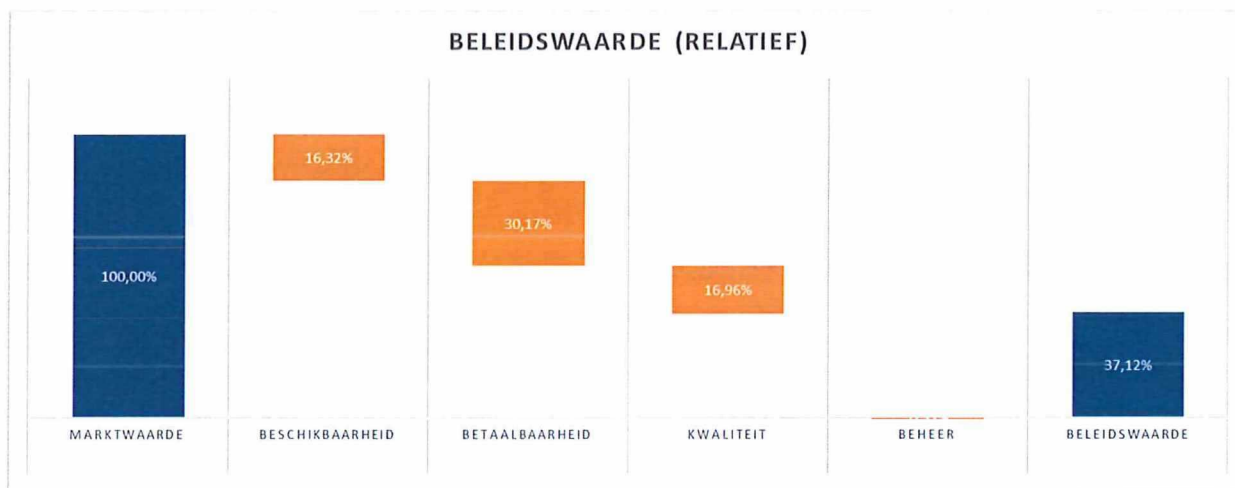
De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in hoofdstuk 2 Financiën 2019 paragraaf financiën.

Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ziet er als volgt uit:

| Stap                    | 2019                  |                          | 2018                  |                          |
|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                         | Effect op marktwaarde |                          | Effect op marktwaarde |                          |
|                         | In bedrag             | In % van de reële waarde | In bedrag             | In % van de reële waarde |
| <b>Marktwaarde</b>      | <b>610.833.387</b>    | 100,00%                  | <b>562.802.232</b>    | 100,00%                  |
| Stap 1: beschikbaarheid | -99.703.542           | -16,32%                  | -107.319.866          | -19,07%                  |
| Stap 2: betaalbaarheid  | -184.272.650          | -30,17%                  | -135.530.990          | -24,08%                  |
| Stap 3: kwaliteit       | -103.569.975          | -16,96%                  | -75.690.276           | -13,45%                  |
| Stap 4: beheer          | 3.463.617             | 0,57%                    | 628.221               | 0,11%                    |
| <b>Beleidswaarde</b>    | <b>226.750.837</b>    | 37,12%                   | <b>244.889.321</b>    | 43,51%                   |





Woningstichting Thús Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

|                                             | 2019    | 2018    |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Streefhuur % van de maximaal redelijke huur | 63%     | 63%     |
| Norm onderhoud per vhe                      | € 2.330 | € 1.973 |
| Norm beheerslasten per vhe                  | € 678   | € 706   |

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

| Parameters           | Gehanteerd in beleidswaarde | Stel mogelijke afwijking | Effect op beleidswaarde |                           |
|----------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
|                      |                             |                          | x € 1.000               | In % van de beleidswaarde |
| Disconteringsvoet    | Discontering taxateur       | +/- 1%                   | -29.366                 | -12,80%                   |
| Streefhuur per maand | Streefhuur                  | +/- 1%                   | 5.692                   | 2,48%                     |
| Lasten onderhoud     | Norm per vhe                | +/- € 100                | -15.349                 | 6,69%                     |
| Lasten beheer        | Norm per vhe                | +/- € 100                | -15.204                 | 6,63%                     |

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

#### WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 734 miljoen (2018: € 700 miljoen).



#### Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Er zijn géén woningen hypothecair bezwaard.

#### Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

In 2019 zijn er nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Noard-East Frysland en Dantumadiel over de ontwikkeling en realisatie van woningen voor de periode 2020. Deze afspraken leiden niet tot restricties in de sfeer van huurprijs- en verkoopbeperkende regels, instandhouding van een bepaalde minimumomvang van de goedkope woningvoorraad of waardedrukkend effect op de geschatte marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

#### Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 120 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 24 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 2.710 en de boekwaarde € 2.368.

### 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 397 (2018: € 1.169) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

De post Vastgoed in ontwikkeling bestaat uit:  
(in duizenden euro's)

|                     | 2019         | 2018         |
|---------------------|--------------|--------------|
| Grondposities       | 397          | 1.169        |
| Projecten nieuwbouw | 1.342        | 6.188        |
| <b>Boekwaarde</b>   | <b>1.739</b> | <b>7.357</b> |

## II Materiële vaste activa

### 4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:  
(in duizenden euro's)

|                                              | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------------|--------|--------|
| Stand 1 januari:                             |        |        |
| Aanschafwaarde                               | 9.764  | 9.692  |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -5.623 | -5.323 |
| Boekwaarde                                   | 4.141  | 4.369  |
| Mutaties:                                    |        |        |
| Investerings                                 | 377    | 73     |
| Desinvesteringen                             | -10    | 0      |
| Afwaarderingen                               | 0      | 0      |
| Terugname afwaarderingen                     | 0      | 0      |
| Overige mutaties                             | 0      | 0      |
| Afschrijvingen                               | -327   | -300   |
| Totaal van de mutaties                       | 40     | -227   |
| Stand 31 december:                           |        |        |
| Aanschafwaarde                               | 10.019 | 9.764  |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -5.838 | -5.623 |
| Boekwaarde                                   | 4.181  | 4.141  |

#### Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 10 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw exclusief grond: 50 jaar
  - Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

#### Actuele waarde

De WOZ-waarde van het bedrijfspand Holwerderweg 17 in Dokkum bedraagt per peildatum 1 januari 2019 € 1.020 (2018: € 1.215).

### III Financiële vaste activa

#### 5. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling bedraagt ultimo 2019 € 612,7 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 639,7 miljoen. Ultimo 2018 is dit € 570,1 miljoen, respectievelijk € 616,7 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2019 van € 27,1 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is.

Toekomstige verkopen

Het commercieel-fiscale verschil in waardering in vastgoed in exploitatie, kan deels worden gerealiseerd bij toekomstige verkoop van een woning. Op dat moment leidt de realisatie tot een afwijkend boekresultaat.

Door stijging van de verkoopprijzen van woningen zien we dat er nauwelijks meer boekverliezen ontstaan. Steeds meer is sprake van fiscale boekwinsten waar dan de herinvesteringsreserve op wordt toegepast. Feitelijk vindt er dan geen realisatie plaats. Vandaar is ook geen latentie gevormd voor de verkopen. Dit sluit aan op de notitie van Aedes.

Per ultimo 2018 bedraagt de latentie voor de verkopen € 67. De vrijval van € 67 is een last in de winst- en verliesrekening van 2019 waarbij Thús Wonen het standpunt inneemt dat er sprake is van een schattingswijziging.

Afschrijvingspotentieel

Het woningbezit van Stichting Thús Wonen bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan 100% van de WOZ. Op deze woningen kan in principe worden afgeschreven, waardoor volgens de werkgroep voor de jaarverslaggeving een actieve belastinglatentie moet worden gevormd voor de afschrijvingsruimte die fiscaal bestaat.

Ultimo 2018 bedroeg de latentie voor het afschrijvingspotentieel € 422. Uit de berekening komt naar voren dat de actieve latentie eind 2019 € 240 bedraagt. De mutatie van € 182 is in 2019 een last in de winst- en verliesrekening.

Bij het berekenen van de latentie is rekening gehouden met de marktwaarde op woningniveau. Daarbij worden woningen waarvan de marktwaarde hoger ligt dan de fiscale boekwaarde, buiten de latentie gehouden. Voor deze woningen geldt immers dat het verschil in waardering groter wordt door de afschrijvingen, zodat geen sprake kan zijn van realisatie van het commercieel-fiscale verschil.

b. Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,96% (2018: 2,33%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 jaar voor de afschrijvingslatentie en 10 jaar voor de latentie voor de leningen. Van de voorziening wordt een bedrag van € 91.241 (2018: € 153.386) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

| (in duizenden euro's)             | Balans |      | Winst-en-verliesrekening |      |
|-----------------------------------|--------|------|--------------------------|------|
|                                   | 2019   | 2018 | 2019                     | 2018 |
| Latente belastingvorderingen:     |        |      |                          |      |
| Toekomstige verkopen              | 0      | 67   | -67                      | -311 |
| Leningen o/g en u/g               | 101    | 116  | -15                      | -30  |
| Afschrijvingspotentieel           | 240    | 422  | -182                     | 221  |
| Totaal latente belastingvordering | 341    | 605  | -264                     | -120 |

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

| (in duizenden euro's)                | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|------|------|
| Boekwaarde 1 januari                 | 605  | 725  |
| Dotaties ten laste van het resultaat | 0    | 114  |
| Onttrekkingen                        | -197 | -455 |
| Vrijval ten gunste van het resultaat | -67  | 221  |
| Boekwaarde 31 december               | 341  | 605  |

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

| Omschrijving                                             | Jaarrekening | Fiscaal | Vershil | 25%  |
|----------------------------------------------------------|--------------|---------|---------|------|
| Waarde van leningen o/g                                  | 117.704      | 117.162 | -542    | -136 |
| Waarde van vastgoed in exploitatie inzake afschrijvingen | 0            | 1.124   | -1.124  | -281 |

Zoals te zien is in de tabel, bedraagt het nominale verschil vastgoed in exploitatie inzake afschrijvingen € 1.124.000. Dit is gebaseerd op de woningen waarop fiscaal kan worden afgeschreven. Fiscaal is afschrijving mogelijk indien de fiscale boekwaarde van de woning hoger is dan de WOZ-waarde van het betreffende jaar. Voor het bepalen van het nominale verschil is aangesloten bij het totaal aan afschrijvingen op deze woningen in de jaren 2020 tot en met 2024.

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Het niet tot waardering gebrachte nominale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt in totaal € 26,0 mln. De latente belastingvordering voor dit verschil zou € 6,5 miljoen (bij tarief van 25%) bedragen. Tegelijkertijd is ten aanzien van dit vastgoed voor een verschil van € 1,1 miljoen wel een latentie gevormd voorzover het ziet op de afschrijvingen (actief). Het doel van Thús Wonen is echter om door te exploiteren waarbij eventueel sloop- en nieuwbouw zal worden gepleegd bij de einde van het levensduur.

Gegeven de waardering van latente belastingen op contante waarde en de zeer aanzienlijke lengte van de periode waarna de afwikkeling van het tijdelijke verschil zal plaatsvinden is de vordering op nihil gesteld.

## 6. Leningen u/g

Deze post leningen u/g heeft betrekking op een lening u/g aan de Nederlandse Waterschapsbank. De rentevergoeding bedraagt 6,85%. De resterende looptijd van deze lening is 1 jaar. De marktwaarde van deze lening u/g bedraagt aan het eind van het verslagjaar circa € 137.

Het verloop van de uitgegeven leningen in 2019 is als volgt:

(in duizenden euro's)

Stand per 1 januari

Aflossing

Stand per 31 december

| 2019  | 2018 |
|-------|------|
| 248   | 360  |
| - 120 | -112 |
| 128   | 248  |

## B. Vlottende activa

### **I Voorraden**

(in duizenden euro's)

|                                     | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| 7. Vastgoed bestemd voor de verkoop | 405         | 1.042       |
| 8. Overige voorraden                | 18          | 161         |
| Totaal                              | 423         | 1.203       |

### **7. Vastgoed bestemd voor verkoop**

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat volledig uit grond met verkoopbestemming.

Verloop van de grondposities: (in duizenden euro's)

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Stand per 1 januari   | 1.042       |
| Desinvesteringen      | <u>-637</u> |
| Stand per 31 december | 405         |

### **8. Overige voorraden**

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

(in duizenden euro's)

|                                 | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Waarde voorraad per 1 januari   | 161         | 189         |
| Bij: Inkopen                    | 177         | 263         |
| Af: Verbruik                    | <u>-320</u> | <u>-291</u> |
| Waarde voorraad per 31 december | 18          | 161         |

### **II Vorderingen**

(in duizenden euro's)

|                                                  | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 9. Huurdebiteuren                                | 181         | 203         |
| 10. Overheid                                     | 0           | 0           |
| 11. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.856       | 722         |
| 12. Overige vorderingen                          | 0           | 0           |
| 13. Overlopende activa                           | 599         | 37          |
| Totaal                                           | 2.636       | 962         |

## 9. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

(in duizenden euro's)

Zittende huurders  
Vertrokken huurders  
Subtotaal  
Af: Voorziening dubieuze debiteuren  
Stand per 31 december

| 2019 | 2018 |
|------|------|
| 135  | 170  |
| 168  | 144  |
| 303  | 314  |
| -122 | -111 |
| 181  | 203  |

## 10. Overheid

(in duizenden euro's)

Gemeente Noord East Fryslan  
Gemeente Dantumadiel  
Totaal

| 2019 | 2018 |
|------|------|
| 0    | 0    |
| 0    | 0    |
| 0    | 0    |

## 11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

(in duizenden euro's)

Omzetbelasting  
Vennootschapsbelasting  
Totaal

| 31<br>december<br>2019 | 31<br>december<br>2018 |
|------------------------|------------------------|
| 0                      | 0                      |
| 1.856                  | 722                    |
| 1.856                  | 722                    |

De vordering vennootschapsbelasting betreft onderstaande belastingjaren:

Belastingjaar 2017 1.238  
Belastingjaar 2018 123  
Belastingjaar 2019 495  
1.856

## 12. Overige vorderingen

(in duizenden euro's)

|                     | 2019 | 2018 |
|---------------------|------|------|
| Overige vorderingen | 0    | 0    |
| Totaal              | 0    | 0    |

## 13. Overlopende activa

(in duizenden euro's)

|                                                   | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------|------|------|
| Rente rekening-courant, deposito's en beleggingen | 5    | 11   |
| Overige overlopende activa                        | 594  | 26   |
| Totaal                                            | 599  | 37   |

## III Liquide middelen

(in duizenden euro's)

|            | 2019  | 2018  |
|------------|-------|-------|
| Kas        | 0     | 2     |
| Bank       | 3.866 | 5.131 |
| Deposito's | 507   | 806   |
| Totaal     | 4.373 | 5.939 |

De deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar.

## C. Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 322 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 297 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 384 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Thús Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door



(complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger of lager dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

| (in duizenden euro's)      | 2019           | 2018           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 14. Herwaarderingsreserves | 322.017        | 297.036        |
| 15. Overige reserves       | 151.071        | 104.353        |
| 16. Resultaat boekjaar     | 24.477         | 71.699         |
| Totaal                     | <u>497.565</u> | <u>473.088</u> |

## 14. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

| (in duizenden euro's)      | DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Niet-DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Totaal         |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2018   | 234.621                            | 436                                     | 235.057        |
| Desinvesteringen           | -3.959                             | 18                                      | -3.941         |
| Mutatie herwaardering      | 65.671                             | 249                                     | 65.923         |
| Stand per 31 december 2018 | <u>296.333</u>                     | <u>703</u>                              | <u>297.036</u> |
| Stand per 1 januari 2019   | 296.333                            | 703                                     | 297.036        |
| Desinvesteringen           | -5.845                             | -88                                     | -5.933         |
| Mutatie herwaardering      | 30.421                             | 493                                     | 30.914         |
| Stand per 31 december 2019 | <u>320.909</u>                     | <u>1.108</u>                            | <u>322.017</u> |

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

## 15. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

| (in duizenden euro's)                | 2019    | 2018    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Stand 1 januari                      | 104.353 | 216.151 |
| Toebedeeld resultaat vorig jaar      | 71.699  | -49.816 |
| Mutatie herwaardering                | -30.914 | -65.923 |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve | 5.933   | 3.941   |
| Stand 31 december                    | 151.071 | 104.353 |

## Voorstel bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 24,5 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 6,4 miljoen in mindering brengen aan de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 30,9 miljoen (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

## D. Voorzieningen

| (in duizenden euro's)                                             | 2019  | 2018  |
|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| 17. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen | 2.907 | 1.064 |
| 18. Voorziening jubileumuitkeringen                               | 122   | 109   |
| 19. Voorziening loopbaanbudget                                    | 166   | 158   |
| 20. Overige voorzieningen                                         | 1     | 66    |
| Totaal                                                            | 3.196 | 1.397 |

## 17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

| (in duizenden euro's) | 2019    | 2018   |
|-----------------------|---------|--------|
| Stand 1 januari       | 1.064   | 0      |
| Dotatie               | 7.277   | 6.654  |
| Onttrekking           | --5.434 | -5.590 |
| Stand 31 december     | 2.907   | 1.064  |

De looptijd van deze voorziening is korter dan één jaar.

## 18. Voorziening jubileumuitkeringen

Het verloop van de voorziening jubileumuitkeringen is als volgt:

(in duizenden euro's)

|                   | 2019 | 2018 |
|-------------------|------|------|
| Stand 1 januari   | 109  | 103  |
| Dotatie           | 27   | 18   |
| Onttrekking       | -14  | -12  |
| Stand 31 december | 122  | 109  |

Deze voorziening heeft een langdurig karakter (> 5 jaar).

## 19. Voorziening loopbaanbudget

Het verloop van de voorziening loopbaanbudget is als volgt:

(in duizenden euro's)

|                   | 2019 | 2018 |
|-------------------|------|------|
| Stand 1 januari   | 158  | 191  |
| Dotatie           | 58   | 29   |
| Onttrekking       | -50  | -62  |
| Stand 31 december | 166  | 158  |

Deze voorziening heeft een langdurig karakter (> 5 jaar).

## 20. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

(in duizenden euro's)

|                   | 2019 | 2018 |
|-------------------|------|------|
| Stand 1 januari   | 66   | 169  |
| Dotatie           | 1    | 0    |
| Onttrekking       | -66  | -103 |
| Stand 31 december | 1    | 66   |

Deze voorziening, voor vertrekregelingen, heeft een looptijd van korter dan één jaar.

## E. Langlopende schulden

### 21. en 22. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

(in duizenden euro's)

|                        | Overheid | Krediet-<br>instellingen | Totaal  |
|------------------------|----------|--------------------------|---------|
| Stand 1 januari 2019   | 1.446    | 101.873                  | 103.319 |
| Nieuwe leningen        | 0        | 25.000                   | 25.000  |
| Aflossingen            | -103     | -10.512                  | -10.615 |
| Stand 31 december 2019 | 1.343    | 116.361                  | 117.704 |

#### Zekerheden

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 116.010 (2018 € 101.509) geborgd door het WSW.

Tevens is voor een bedrag van € 167 (2018 € 205) garantie verstrekt door de gemeente Noardeast Fryslan en voor een bedrag van € 1.527 (2018: € 1.605) door de gemeente Dantumadiel.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting Thús Wonen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

#### Rentevoet en aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. De gemiddelde rentevoet van de door geldgevers verstrekte leningen bedraagt 2,61%.

Het aflossingsbestanddeel zal in het komende boekjaar circa € 2,7 miljoen bedragen (inclusief algehele aflossing).

|                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| Resterende looptijd leningen overheids- en kredietinstellingen | 2019    |
| Restant looptijd tot en met 5 jaar                             | 19.747  |
| Restant looptijd 6 jaar en langer                              | 97.957  |
| Totaal(in duizenden euro's)                                    | 117.704 |

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt eind van het verslagjaar circa € 151 miljoen. Deze waarde is bepaald op basis van de CW van de kasstromen, op basis van de kenmerken van de leningen en een inschatting van de marktrente op balansdatum.

### 23. Overige schulden

(in duizenden euro's)

|         | 2019 | 2018 |
|---------|------|------|
| Overige | 0    | 0    |
| Totaal  | 0    | 0    |

## F. Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)

|                                                  | 2019  | 2018  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|
| 24. Schulden aan overheid                        | 1     | 47    |
| 25. Schulden aan leveranciers                    | 1.645 | 703   |
| 26. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.815 | 2.532 |
| 27. Schulden ter zake van pensioenen             | 63    | 59    |
| 28. Overige schulden                             | 6     | 0     |
| 29. Overlopende passiva                          | 2.659 | 2.112 |
| Totaal                                           | 6.189 | 5.453 |

### 24. Schulden aan overheid

(in duizenden euro's)

|                            | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------|------|
| Gemeente Dantumadiel       | 0    | 47   |
| Gemeente Noardeast Fryslan | 1    | 0    |
| Totaal                     | 1    | 47   |

### 25. Schulden aan leveranciers

(in duizenden euro's)

|                           | 2019  | 2018 |
|---------------------------|-------|------|
| Schulden aan leveranciers | 1.645 | 703  |
| Totaal                    | 1.645 | 703  |

### 26. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in duizenden euro's)

|                | 2019  | 2018  |
|----------------|-------|-------|
| Loonbelasting  | 115   | 112   |
| Omzetbelasting | 1.700 | 2.420 |
| Totaal         | 1.815 | 2.532 |

### 27. Schulden ter zake van pensioenen

(in duizenden euro's)

|                                  | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------|------|
| Schulden ter zake van pensioenen | 63   | 59   |
| Totaal                           | 63   | 59   |

## 28. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)

|                          | 2019   |          | 2018   |          |
|--------------------------|--------|----------|--------|----------|
|                          | Totaal | > 1 jaar | Totaal | > 1 jaar |
| Diverse overige schulden | 6      | 6        | 0      | 0        |
| Totaal                   | 6      | 6        | 0      | 0        |

## 29. Overlopende passiva

(in duizenden euro's)

|                                            | 2019   |          | 2018   |          |
|--------------------------------------------|--------|----------|--------|----------|
|                                            | Totaal | > 1 jaar | Totaal | > 1 jaar |
| Vooruit ontvangen huur                     | 199    | 0        | 196    | 0        |
| Nog niet vervallen rente leningen o.g.     | 1.189  | 0        | 1.094  | 0        |
| Leveringen en diensten, woningaanpassingen | 29     | 29       | 29     | 29       |
| Schulden vakantiedagen                     | 169    | 0        | 147    | 0        |
| Overige                                    | 1.073  | 0        | 646    | 0        |
| Totaal                                     | 2.659  | 29       | 2.112  | 29       |

## Financiële instrumenten

### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van Thús Wonen, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Thús Wonen of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het aangaan van transacties in derivaten is bij Thús Wonen niet toegestaan. De stichting heeft dan ook géén derivaten in haar portefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Thús Wonen zijn, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

## Rente- en kasstroomrisico

Thús Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Thús Wonen het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Thús Wonen loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

| <b>2019</b>             |                    |               |               |              |              |               |                |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| <b>Restant looptijd</b> | <b>Renteklasse</b> |               |               |              |              |               | <b>Totaal</b>  |
|                         | <b>Tot 3%</b>      | <b>3%-4%</b>  | <b>4%-5%</b>  | <b>5%-6%</b> | <b>6%-7%</b> | <b>&gt;7%</b> |                |
| 1-5 jaar                | -                  | 1.274         | 14.989        | 3.484        | -            | -             | 19.747         |
| 6-10 jaar               | 8.266              | 5.000         | 6.116         | -            | -            | -             | 19.382         |
| 11-15 jaar              | 10.000             | 1.077         | 9.128         | 2.321        | -            | -             | 22.525         |
| 16-20 jaar              | 10.000             | -             | 2.051         | -            | -            | -             | 12.051         |
| > 20 jaar               | 34.000             | 10.000        | -             | -            | -            | -             | 44.000         |
| <b>Totaal</b>           | <b>62.266</b>      | <b>17.351</b> | <b>32.283</b> | <b>5.805</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>117.704</b> |

| <b>2018</b>             |                    |               |               |              |              |               |                |
|-------------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| <b>Restant looptijd</b> | <b>Renteklasse</b> |               |               |              |              |               | <b>Totaal</b>  |
|                         | <b>Tot 3%</b>      | <b>3%-4%</b>  | <b>4%-5%</b>  | <b>5%-6%</b> | <b>6%-7%</b> | <b>&gt;7%</b> |                |
| 1-5 jaar                | -                  | 5.538         | 17.031        | 3.935        | -            | -             | 26.504         |
| 6-10 jaar               | 10.000             | -             | 7.515         | -            | -            | -             | 17.515         |
| 11-15 jaar              | 293                | 6.154         | 9.335         | 2.433        | -            | -             | 18.215         |
| 16-20 jaar              | -                  | -             | 2.085         | -            | -            | -             | 2.085          |
| > 20 jaar               | 29.000             | 10.000        | -             | -            | -            | -             | 39.000         |
| <b>Totaal</b>           | <b>39.293</b>      | <b>21.692</b> | <b>35.965</b> | <b>6.368</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>103.319</b> |

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

|      | Jaaraflossingen | Eindaflossingen |
|------|-----------------|-----------------|
| 2020 | 1.681           | 1.000           |
| 2021 | 1.466           | 6.599           |
| 2022 | 1.450           | 8.000           |
| 2023 | 970             | 0               |
| 2024 | 733             | 1.000           |
| 2025 | 711             | 0               |
| 2026 | 741             | 5.000           |

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn alle gebaseerd op een eenmaands Euribor met opslag.

## Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidsseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Voor Thús Wonen is er tevens een risico dat de huurdebiteuren niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Hiervoor is een voorziening getroffen.

## Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

Om te waarborgen dat Thús Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen ook een tweetal roll-over leningen beschikbaar.

## Valutarisico

Thús Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.



## Reële waarde

### Toegelichte reële waarde

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de Thús Wonen luidt als volgt:

(in duizenden euro's)

|                                              | Boekwaarde |         | Reële waarde |         |
|----------------------------------------------|------------|---------|--------------|---------|
|                                              | 2019       | 2018    | 2019         | 2018    |
| Financiële activa:                           |            |         |              |         |
| Vorderingen onder de financiële vaste activa | 128        | 248     | 137          | 274     |
| Liquide middelen                             | 4.373      | 5.939   | 4.373        | 5.939   |
| Totaal                                       | 4.501      | 6.187   | 4.510        | 6.213   |
| Financiële verplichtingen:                   |            |         |              |         |
| Langlopende schulden                         | 117.704    | 103.319 | 151.000      | 125.000 |
| Totaal                                       | 117.704    | 103.319 | 151.000      | 125.000 |

### Grondslagen voor de reële waarde

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

#### Financiële vaste activa

De marktwaarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen, op basis van de kenmerken van de lening en een inschatting van de markttrente.

#### Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

#### Langlopende schulden

De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen, op basis van de kenmerken van de leningen en een inschatting van de markttrente.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Stichting Thús Wonen een aangegane obligoverplichting van € 4,5 miljoen (2018: € 3,8 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2020: € 400.000;
- 2021: € 408.000;
- 2022: € 415.000;
- 2023: € 423.000;
- 2024: € 431.000.

### Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

#### Onderhoudsverplichtingen (contractenonderhoud)

Thús Wonen heeft eind 2019, voor een bedrag van € 1.499.000, contracten verlengd voor o.a. schoonmaakkosten, glasherstel en liftonderhoud.

#### Onderhoudsverplichtingen (overloop onderhoud 2019)

Thús Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 3,4 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2020 zullen worden uitgevoerd.

#### Verkoop woningen

Op balansdatum is er 1 verkochte woning met een opbrengstwaarde van € 127.500 en een boekwaarde van € 123.800. De overeenkomst wordt in 2020 notarieel gepasseerd.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 30. Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)

|                                                 | 2019   | 2018   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Woningen en woongebouwen DAEB                   | 36.613 | 36.136 |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB              | 86     | 101    |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB      | 0      | 0      |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB | 140    | 129    |
|                                                 | 36.839 | 36.366 |
| Huurderving wegens leegstand                    | -558   | -539   |
| Huurderving wegens oninbaarheid                 | -51    | -22    |
| Totaal                                          | 36.230 | 35.805 |

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,75% (1 juli 2018: 1,9%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,93% (1 juli 2018: 1,8%) en voor het niet-DAEB-bezit 1,55% (1 juli 2018: 3,6%).

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,76% (2018: 1,79%).

#### 31. Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)

|                                                       | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------------|------|------|
| Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten | 623  | 610  |
| Derving wegens oninbaarheid                           | -17  | -15  |
| Totaal                                                | 606  | 595  |

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

#### 32. Lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)

|                   | 2019 | 2018 |
|-------------------|------|------|
| Servicecontracten | 517  | 595  |
| Totaal            | 517  | 595  |

### 33. Overheidsbijdragen

(in duizenden euro's)

|                            | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------|------|
| Overige overheidsbijdragen | 6    | 3    |
| Totaal                     | 6    | 3    |

### 34. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in duizenden euro's)

|                                | 2019  | 2018  |
|--------------------------------|-------|-------|
| Toegerekende organisatiekosten | 2.638 | 1.203 |
| Totaal                         | 2.638 | 1.203 |

#### Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

#### Toerekening organisatiekosten

(in duizenden euro's)

|                                                                    | 2019  | 2018  |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Lonen en salarissen                                                | 5.430 | 5.610 |
| Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten                     | -88   | -223  |
| Huisvestingskosten                                                 | 203   | 117   |
| Automatiseringskosten                                              | 856   | 770   |
| Vervoermiddelen                                                    | 0     | 118   |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa                           | 327   | 301   |
| Overige toe te rekenen kosten                                      | 420   | 348   |
| Toe te rekenen organisatiekosten                                   | 7.148 | 7.041 |
| Organisatiekosten toegerekend aan:                                 |       |       |
| – Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | 2.638 | 1.203 |
| – Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 3.762 | 3.682 |
| – Overige directe lasten exploitatie bezit                         | 0     | 525   |
| – Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 21    | 11    |
| – Overige organisatiekosten                                        | 382   | 1.259 |
| – Leefbaarheid                                                     | 345   | 361   |
| Totaal toegerekende organisatiekosten                              | 7.148 | 7.041 |

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2018: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

|                                                                    | 2019  | 2018  |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| – Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | 36,9% | 17,1% |
| – Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 52,6% | 52,3% |
| – Overige directe lasten exploitatie bezit                         | 0%    | 7,4%  |
| – Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 0,3%  | 0,2%  |
| – Overige organisatiekosten                                        | 5,4%  | 17,9% |
| – Leefbaarheid                                                     | 4,8%  | 5,1%  |
| Totaal toegerekende organisatiekosten                              | 100%  | 100%  |

In 2019 heeft er een herverdeling plaatsgevonden in de kostenverdeelstaat op basis van nieuwe richtlijnen vanuit SBR-Wonen. Hierdoor is een verschuiving geweest van de directe exploitatielasten en de overige organisatiekosten naar de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

## Lonen en salarissen

(in duizenden euro's)

|                                                                      | 2019  | 2018  |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| De lasten betreffende lonen en salarissen voor Thús Wonen betreffen: |       |       |
| Salarissen                                                           | 3.749 | 4.068 |
| Sociale lasten                                                       | 593   | 535   |
| Pensioenen                                                           | 552   | 485   |
| Overige personeelskosten                                             | 448   | 299   |
| Totaal                                                               | 5.342 | 5.387 |

Bij Thús Wonen waren in 2019 gemiddeld circa 75 werknemers in dienst (2018: 73). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 66 (2018: 63). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (aantal dan wel fte) per 31 december 2019:

|                         | Fte/aantal |
|-------------------------|------------|
| Bestuur                 | 1,0/1      |
| Control                 | 0,9/1      |
| Vastgoed                | 14,4/15    |
| Service en Onderhoud    | 19,6/21    |
| Wonen                   | 18,8/24    |
| Interne Bedrijfsvoering | 13,1/16    |
| Totaal                  | 67,8/78    |

## Pensioenvoorziening

De gehanteerde pensioenregeling van de toegelaten instelling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het ondernemingspensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directie van Thús Wonen.
- Thús Wonen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiektorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,2% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,6% (ultimo 2018: 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

## Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

(in duizenden euro's)

|                                                             | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------------------|------|------|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 327  | 301  |
| Totaal                                                      | 327  | 301  |

## Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor de Stichting Thús Wonen:

(in duizenden euro's)

|                                   | <b>2019</b>                      |              |            |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------|------------|
|                                   | Ernst & Young<br>Accountants LLP | Overig<br>EY | Totaal     |
| Onderzoek van de jaarrekening     | 180                              | 0            | 180        |
| Andere controleopdrachten         | 9                                | 0            | 9          |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 0                                | 0            | 0          |
| Andere niet-controlediensten      | 0                                | 0            | 0          |
| <b>Totaal</b>                     | <b>189</b>                       | <b>0</b>     | <b>189</b> |

(in duizenden euro's)

|                                   | <b>2018</b>                      |              |            |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------|------------|
|                                   | Ernst & Young<br>Accountants LLP | Overig<br>EY | Totaal     |
| Onderzoek van de jaarrekening     | 148                              | 0            | 148        |
| Andere controleopdrachten         | 8                                | 0            | 8          |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 0                                | 0            | 0          |
| Andere niet-controlediensten      | 0                                | 0            | 0          |
| <b>Totaal</b>                     | <b>156</b>                       | <b>0</b>     | <b>156</b> |

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.

## 35. Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)

|                                | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud            | 12.595        | 11.183        |
| Contractonderhoud              | 2.374         | 1.089         |
| Klachten- en mutatieonderhoud  | 3.109         | 2.534         |
| Toegerekende organisatiekosten | 3.762         | 3.682         |
| <b>Totaal</b>                  | <b>21.840</b> | <b>18.488</b> |

### 36. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| (in duizenden euro's)            | 2019  | 2018  |
|----------------------------------|-------|-------|
| Verhuurdersheffing               | 635   | 3.308 |
| Belastingen exploitatie          | 1.611 | 1.904 |
| Verzekeringen                    | 169   | 160   |
| Saneringsheffing                 | 0     | 392   |
| Heffing ILT-Aw                   | 47    | 51    |
| Overige directe kosten           | 0     | 0     |
| Toegerekende organisatiekosten * | 0     | 525   |
| Totaal                           | 2.462 | 6.340 |

\*In 2019 heeft er een herverdeling plaatsgevonden in de kostenverdeelstaat op basis van nieuwe richtlijnen vanuit SBR-Wonen. Hierdoor is een verschuiving geweest van de directe exploitatielasten en de overige organisatiekosten naar de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

### Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

#### 37. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

| (in duizenden euro's)                                                                  | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten: |      |      |
| – Grondposities                                                                        | 680  | 110  |
| Totaal                                                                                 | 680  | 110  |

#### 38. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

| (in duizenden euro's)                                                                   | 2019  | 2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten: |       |      |
| – Grondposities                                                                         | 1.101 | 92   |
| Totaal                                                                                  | 1.101 | 92   |



## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 40. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

| (in duizenden euro's)                                                 | 2019   | 2018  |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie) |        |       |
| Verkoopopbrengst                                                      | 4.828  | 1.270 |
| Af: verkoopkosten                                                     | -108   | -30   |
| toegerekende organisatiekosten                                        | -20    | -10   |
| marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille                            | -4.068 | -847  |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille             | 632    | 383   |

De verkoopopbrengst betreft 35 verkochte woningen (2018: 10 woningen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 2.247.000.

| (in duizenden euro's)                                      | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------------|------|------|
| Verkoop grond                                              |      |      |
| Verkoopopbrengst                                           | 0    | 9    |
| Af: verkoopkosten                                          | 0    | 0    |
| boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde) | 0    | 0    |
| Resultaat in winst-en-verliesrekening                      | 0    | 9    |

| (in duizenden euro's)                      | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------------|------|------|
| Verkoop BOG/MOG/ZOG                        |      |      |
| Verkoopopbrengst                           | 0    | 300  |
| Af: verkoopkosten                          | 0    | -5   |
| toegerekende organisatiekosten             | 0    | -1   |
| marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 0    | -233 |
| Resultaat in winst-en-verliesrekening      | 0    | 61   |

## Waardeveranderingen

### 43. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| (in duizenden euro's)                 | 2019    | 2018   |
|---------------------------------------|---------|--------|
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling | -10.303 | -7.110 |
| Totaal                                | -10.303 | -7.110 |

### 44. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| (in duizenden euro's)                                 | 2019   | 2018   |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|
| Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie      | 30.301 | 75.348 |
| Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 430    | 773    |
| Totaal                                                | 30.731 | 76.121 |

## Netto resultaat overige activiteiten

### 45. Opbrengst overige activiteiten

| (in duizenden euro's) | 2019 | 2018 |
|-----------------------|------|------|
| Overige opbrengsten   | 142  | 98   |
| Totaal                | 142  | 98   |

### 46. Kosten overige activiteiten

| (in duizenden euro's)                                | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------|------|------|
| Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's | 91   | 100  |
| Overige kosten                                       | 0    | 0    |
| Totaal                                               | 91   | 100  |

### Overige organisatiekosten

| (in duizenden euro's)                                                     | 2019 | 2018  |
|---------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| Kosten uit hoofde van bijdrage Aedes/Huurdersvereniging                   | 90   | 88    |
| Kosten uit hoofde van personeel en organisatie                            | 92   | 138   |
| Kosten uit hoofde van visitatie                                           | 40   | 0     |
| Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving (inclusief full-marktwaardering) | 247  | 281   |
| Overige kosten                                                            | 143  | 599   |
| Toegerekende organisatiekosten                                            | 382  | 1.259 |
| Totaal                                                                    | 995  | 2.365 |

In 2019 heeft er een herverdeling plaatsgevonden in de kostenverdeelstaat op basis van nieuwe richtlijnen vanuit SBR-Wonen. Hierdoor is een verschuiving geweest van de directe exploitatielasten en de overige organisatiekosten naar de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

## Kosten omtrent Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

| (in duizenden euro's)                                               | 2019       | 2018       |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk                      | 5          | 0          |
| Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur | 26         | 12         |
| Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid       | 2          | 6          |
| Overige leefbaarheidsbijdragen                                      | 28         | 80         |
| Toegerekende organisatiekosten                                      | 345        | 361        |
| <b>Totaal</b>                                                       | <b>406</b> | <b>459</b> |

## Saldo financiële baten en lasten

| (in duizenden euro's)                             | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 47. Rentelasten en soortgelijke kosten:           |              |              |
| – Rente op leningen overheid                      | 59           | 64           |
| – Rente op leningen kredietinstellingen           | 3.204        | 3.225        |
| – Borgstellingsvergoeding                         | 25           | 17           |
| – Overige lasten (o.a. provisie)                  | 39           | 0            |
| 48. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 12           | 63           |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>3.315</b> | <b>3.243</b> |

## 49. Belastingen over de winst of het verlies

### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(in duizenden euro's)

|                                                          | 2019 | 2018   |
|----------------------------------------------------------|------|--------|
| Belastingen over resultaat huidig boekjaar               | -658 | -1.476 |
| Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren | 40   | 105    |
| Mutatie latente belastingen                              | -264 | -120   |
| Overige componenten                                      | 0    | 0      |
| Totaal belastinglast/-bate                               | -882 | -1.491 |

#### Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% (1<sup>e</sup> schijf) en 25% (2<sup>e</sup> schijf). De 1<sup>e</sup> schijf is in tegenstelling tot 2018 met 1% afgenomen. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,53% (2018: 2,00%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

| Effectieve belastingdruk 2019                                                                                                                      | Bedrag        | Vpb 25%    | %           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-------------|
| Resultaat voor belastingen                                                                                                                         | 25.359        |            |             |
| Nominale belastingdruk                                                                                                                             |               | 6.340      | 25,0%       |
| Aansluiting resultaat                                                                                                                              |               |            |             |
| <i>Permanente verschillen:</i>                                                                                                                     |               |            |             |
| Beperkt en niet aftrekbare kosten (forfait)                                                                                                        |               | 4          | 0,0%        |
| Investeringsaftrek                                                                                                                                 |               | -0         | 0,0%        |
| Effect tariefsverschil op latenties ultimo boekjaar                                                                                                |               | -32        | -0,1%       |
| Vpb-impact ATAD renteaftrekbeperking                                                                                                               |               | 599        | 2,4%        |
| Effect tariefverschil en contantmaking bij omzetten in latenties, correctie latenties voorgaande jaren, niet gewaardeerde latenties en onverklaard |               | -5.977     | -23,6%      |
| Correctie voorgaand jaar vpb                                                                                                                       |               | -40        | -0,2%       |
| Tariefopstap                                                                                                                                       |               | -12        | 0,0%        |
| <b>Totale belastinglast</b>                                                                                                                        | <b>25.359</b> | <b>882</b> | <b>3,5%</b> |

## Toelichting op het kasstroomoverzicht

### Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)

|                                                |       |               |
|------------------------------------------------|-------|---------------|
| Liquide middelen per 31 december 2018          | 5.939 |               |
| Zeergeer liquide effecten per 31 december 2018 | 0     |               |
| Geldmiddelen per 31 december 2018              |       | <u>5.939</u>  |
| Balansmutatie geldmiddelen in 2019             |       | <u>-1.566</u> |
| Liquide middelen per 31 december 2019          | 4.373 |               |
| Zeergeer liquide effecten per 31 december 2019 | 0     |               |
| Geldmiddelen per 31 december 2019              |       | <u>4.373</u>  |

### Toelichting op kasstromen

Alle middelen staan vrij ter beschikking.

Er zijn subsidies ontvangen inzake investeringen bij het vastgoed in exploitatie. In het kasstroomoverzicht zijn deze ontvangsten opgenomen onder de investeringsontvangsten, in de toelichting op de balans zijn deze ontvangsten gesaldeerd.

## Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening

In het voorjaar van 2020 heeft de Nederlandse regering in de strijd tegen het coronavirus verstrekkende maatregelen getroffen. Als gevolg van deze maatregelen zijn effecten te verwachten voor het reilen en zeilen van Thús Wonen. Naar inschatting van het bestuur zijn deze effecten geen bedreiging voor de continuïteit en financiële stabiliteit van de organisatie. De coronacrisis heeft daarmee dus geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Op korte termijn zijn de effecten van de crisis met name te zien in het kort stagneren van het verhuurmutatieproces en het opschorten van onderhoudsactiviteiten die aan de binnenzijde van de woningen moeten worden uitgevoerd. Voor het boekjaar 2020 zal dit als gevolg hebben dat de leegstand hoger is en de onderhoudslasten lager. Het precieze effect van de maatregelen is momenteel nog niet financieel uit te drukken.

Op lange termijn verwachten wij effecten in de marktwaardering van ons bezit. Het is momenteel nog te vroeg om een redelijke inschatting van deze effecten te geven. Wel is er naar de mening van het bestuur voldoende ruimte binnen de sturingsmogelijkheden van de corporatie om zodanig bij te sturen dat we binnen de grenzen van het WSW blijven.

In de risicoparagraaf van het bestuursverslag zijn de gevolgen van de coronacrisis nader geduid op verschillende terreinen van onze bedrijfsvoering en strategische doelstellingen.

## Bezoldiging van de directie en de commissarissen

### Bestuurder

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 141.614 (2018: € 137.221) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

| <b>A.C. Dekker</b>             | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Periodiek betaalde beloning    | 121.260        | 117.058        |
| Beloning betaalbaar op termijn | 20.861         | 20.163         |
| Bonusbetaling                  | -              |                |
| <b>Totaal</b>                  | <b>142.121</b> | <b>137.221</b> |

### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 63.254 (2018: € 64.368) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

| <b>Naam</b>        | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------------|---------------|---------------|
| M. Sulter-Zeinstra | 18.462        | 12.357        |
| P. Lalkens         | 12.500        | 3.000         |
| S. Radersma        | 7.292         | -             |
| J. van der Wal     | 12.500        | 7.041         |
| G.B. Fokkema       | 12.500        | 12.000        |
| K. Stol            | -             | 17.643        |
| R.J. Boersma       | -             | 5.286         |
| W. Knobbe          | -             | 7.000         |
| H. de Groot        | -             | 41            |
| <b>Totaal</b>      | <b>63.254</b> | <b>64.368</b> |

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurders en commissarissen.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Woningcorporatie Thús Wonen aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

## Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Stichting Thús Wonen. Het voor Thús Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000 (2018: € 156.000). Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties volgens klasse F.

### Bezoldiging topfunctionarissen

#### 1. Leidinggevende topfunctionarissen

| bedragen x € 1                                               | A.C. Dekker          |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                       | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                   | 01/01 - 31/12        |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)             | 1,0                  |
| Dienstbetrekking?                                            | ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                | 121.260              |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             | 20.861               |
| <i>Subtotaal</i>                                             | <i>142.121</i>       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 162.000              |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | n.v.t.               |
| <b>Totale bezoldiging</b>                                    | 142.121              |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan     | n.v.t.               |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling  | n.v.t.               |
| <b>Gegevens 2018</b>                                         |                      |
| <b>Functiegegevens</b>                                       |                      |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018                   | 01/01 - 31/12        |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)             | 1,0                  |
| Dienstbetrekking?                                            | ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                | 117.058              |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             | 20.163               |
| <i>Subtotaal</i>                                             | <i>137.221</i>       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 156.000              |
| <b>Totale bezoldiging</b>                                    | 137.221              |



De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

## 2. Toezichthoudende topfunctionarissen

| bedragen x € 1                                              | M. Sulter-Zeinstra | G.B. Fokkema  | J. van der Wal | P. Lalkens    | S. Radersma  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Functiegegevens                                             | Voorzitter         | Lid           | Lid            | Lid           | Lid          |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                  | 01/01 – 31/12      | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12  | 01/01 – 31/12 | 1/6 – 31/12  |
|                                                             |                    |               |                |               |              |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |                    |               |                |               |              |
| Bezoldiging                                                 | 18.462             | 12.500        | 12.500         | 12.500        | 7.292        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               | 24.300             | 16.200        | 16.200         | 16.200        | 9.450        |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag                           | N.v.t.             | N.v.t.        | N.v.t.         | N.v.t.        | N.v.t.       |
| <b>Totale bezoldiging</b>                                   | <b>18.462</b>      | <b>12.500</b> | <b>12.500</b>  | <b>12.500</b> | <b>7.292</b> |
|                                                             |                    |               |                |               |              |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan    | N.v.t.             | N.v.t.        | N.v.t.         | N.v.t.        | N.v.t.       |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t.             | N.v.t.        | N.v.t.         | N.v.t.        | N.v.t.       |
|                                                             |                    |               |                |               |              |
| <b>Gegevens 2018</b>                                        |                    |               |                |               |              |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018                  | 01/01 – 31/12      | 01/01 – 31/12 | 01/06 – 31/12  | 01/10 – 31/12 | -            |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen               | 12.357             | 12.000        | 7.041          | 3.000         | -            |
| Beloningen betaalbaar op termijn                            | 0                  | 0             | 0              | 0             | -            |
| <b>Totale bezoldiging 2018</b>                              | <b>12.357</b>      | <b>12.000</b> | <b>7.041</b>   | <b>3.000</b>  | <b>-</b>     |

## 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## Afzonderlijke primaire overzichten

### Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting Thús Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

### Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Stichting Thús Wonen bestaan met name uit het verhuren van 243 garages, 7 woningen en 2 BOG eenheden.

### Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzondering primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar categorieën.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Thús Wonen is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Thús Wonen een verdeelsleutel toegepast op basis van de marktwaarde van de vhe's.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

# Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2019

(voor winstbestemming) of (voor verwerking van het verlies)

## A c t i v a

(in duizenden euro's)

|                                                             | 2019    | 2018    |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>A. VASTE ACTIVA</b>                                      |         |         |
| <b>I Immateriële vaste activa</b>                           |         |         |
| Bouwclaims                                                  | 0       | 0       |
| Kosten van goodwill die van derden is verkregen             | 0       | 0       |
|                                                             | 0       | 0       |
| <b>II Vastgoedbeleggingen</b>                               |         |         |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 608.105 | 560.048 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 0       | 0       |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 1.739   | 7.357   |
|                                                             | 609.844 | 567.405 |
| <b>III Materiële vaste activa</b>                           |         |         |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.181   | 4.141   |
| <b>IV Financiële vaste activa</b>                           |         |         |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        | 0       | 0       |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | 0       | 0       |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen      | 0       | 0       |
| Andere deelnemingen                                         | 0       | 0       |
| Latente belastingvorderingen                                | 341     | 605     |
| Leningen u/g                                                | 128     | 248     |
| Overige effecten                                            | 0       | 0       |
| Overige vorderingen                                         | 0       | 1.660   |
| Interne lening                                              | 225     | 693     |
| Netto vermogenswaarde Niet-DAEB tak                         | 1.969   | 1.445   |
|                                                             | 2.663   | 4.651   |
| <b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>                                  |         |         |
| <b>I Voorraden</b>                                          |         |         |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 0       | 0       |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop            | 0       | 0       |
| Overige voorraden                                           | 18      | 161     |
|                                                             | 18      | 161     |

|                                                           |       |         |         |
|-----------------------------------------------------------|-------|---------|---------|
| <b>II Onderhanden projecten</b>                           |       | 0       | 0       |
| <b>III Vorderingen</b>                                    |       |         |         |
| Huurdebiteuren                                            | 181   | 201     |         |
| Overheid                                                  | 0     | 0       |         |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                       | 0     | 0       |         |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt<br>deelgenomen | 0     | 0       |         |
| Latente belastingvorderingen                              | 0     | 0       |         |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen              | 1.856 | 722     |         |
| Overige vorderingen                                       | 0     | 0       |         |
| Overlopende activa                                        | 599   | 37      |         |
|                                                           |       | <hr/>   | <hr/>   |
|                                                           |       | 2.636   | 962     |
| <b>IV Effecten</b>                                        |       | 0       | 0       |
| <b>V Liquide middelen</b>                                 |       | 5.313   | 5.939   |
| <b>Totaal van activa</b>                                  |       | <hr/>   | <hr/>   |
|                                                           |       | 624.655 | 583.257 |
|                                                           |       | <hr/>   | <hr/>   |

|                                                                           | <b>P a s s i v a</b> |                |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| (in duizenden euro's)                                                     | <b>2019</b>          | <b>2018</b>    |
| <b><u>C. EIGEN VERMOGEN</u></b>                                           |                      |                |
| Herwaarderingsreserve                                                     | 320.909              | 296.333        |
| Wettelijke en statutaire reserves                                         | 0                    | 0              |
| Overige reserves                                                          | 152.179              | 105.056        |
| Resultaat na belasting van het boekjaar                                   | 24.477               | 71.699         |
|                                                                           | <b>497.565</b>       | <b>473.088</b> |
| <b><u>D. EGALISATIEREKENING</u></b>                                       | <b>0</b>             | <b>0</b>       |
| <b><u>E. VOORZIENINGEN</u></b>                                            |                      |                |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings              | 2.907                | 1.064          |
| Voorziening latente belastingverplichtingen                               | 0                    | 0              |
| Overige voorzieningen                                                     | 290                  | 333            |
|                                                                           | <b>3.197</b>         | <b>1.397</b>   |
| <b><u>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</u></b>                                     |                      |                |
| Schulden/leningen overheid                                                | 1.343                | 1.446          |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                                     | 116.361              | 101.873        |
| Schulden aan groepsmaatschappijen                                         | 0                    | 0              |
| Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen                      | 0                    | 0              |
| Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 0                    | 0              |
| Overige schulden                                                          | 0                    | 0              |
|                                                                           | <b>117.704</b>       | <b>103.319</b> |

**G. KORTLOPENDE SCHULDEN**

|                                                         |       |                       |                       |
|---------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| Schulden aan overheid                                   | 1     | 47                    |                       |
| Schulden aan kredietinstellingen                        | 0     | 0                     |                       |
| Schulden aan leveranciers                               | 1.645 | 703                   |                       |
| Schulden aan groepsmaatschappijen                       | 0     | 0                     |                       |
| Schulden aan maatschappijen waarin wordt<br>deelgenomen | 0     | 0                     |                       |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen            | 1.815 | 2.532                 |                       |
| Schulden ter zake van pensioenen                        | 63    | 59                    |                       |
| Overige schulden                                        | 6     | 0                     |                       |
| Overlopende passiva                                     | 2.659 | 2.112                 |                       |
|                                                         |       | <u>6.189</u>          | <u>5.453</u>          |
| <b>Totaal van passiva</b>                               |       | <u><u>624.655</u></u> | <u><u>583.257</u></u> |

# Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019

(in duizenden euro's)

|                                                                                        | 2019          | 2018          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 36.014        | 35.573        |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 606           | 595           |
| Lasten servicecontracten                                                               | -518          | -595          |
| Overheidsbijdragen                                                                     | 6             | 3             |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                   | -2.616        | -1.169        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | -21.812       | -18.429       |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -2.462        | -6.340        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>9.218</b>  | <b>9.638</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                                                | 224           | 0             |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                                               | -464          | 0             |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 0             | 0             |
| Toegerekende financieringskosten                                                       | 0             | 0             |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                               | <b>-240</b>   | <b>0</b>      |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 4.242         | 1.413         |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | -119          | -42           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | -3.612        | -960          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>511</b>    | <b>411</b>    |
| Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille                                   | -10.303       | -7.110        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 30.300        | 75.348        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 0             | 0             |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop       | 0             | 0             |
| <b>Waardeveranderingen</b>                                                             | <b>19.997</b> | <b>68.238</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                                         | 142           | 98            |
| Kosten overige activiteiten                                                            | -90           | -100          |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                            | <b>52</b>     | <b>-2</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | <b>-995</b>   | <b>-2.365</b> |
| <b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>                                                     | <b>-406</b>   | <b>-459</b>   |

|                                                                            |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten            | 0             | 0             |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activ behorenen en van effecten | 0             | 0             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                         | -3.327        | -3.306        |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                              | 12            | 63            |
| Rentebaten interne lening                                                  | 13            | 20            |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                    | <b>-3.302</b> | <b>-3.223</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                          | <b>24.835</b> | <b>72.238</b> |
| Belastingen over de winst of het verlies                                   | -882          | -1.491        |
| Resultaat uit deelnemingen                                                 | 0             | 0             |
| Resultaat Niet-DAEB tak                                                    | 524           | 952           |
| <b>Totaal van resultaat DAEB na belastingen</b>                            | <b>24.477</b> | <b>71.699</b> |



## Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2019

(in duizenden euro's)

|                                                                 | 2019   | 2018   |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|
| <b>1. (A) Operationele activiteiten</b>                         |        |        |
| <b>Ontvangsten</b>                                              |        |        |
| 1.1 Huren                                                       | 36.040 | 35.505 |
| 1.2 Vergoedingen                                                | 607    | 594    |
| 1.3 Overheidsontvangsten                                        | 6      | 4      |
| 1.4 Overige bedrijfsontvangsten                                 | 125    | 97     |
| 1.5 Ontvangsten interest                                        | 30     | 21     |
| Saldo ingaande kasstromen                                       | 36.808 | 36.221 |
| <b>Uitgaven</b>                                                 |        |        |
| 1.6 Erfpacht                                                    | 0      | 0      |
| 1.7 Betalingen aan werknemers                                   | 5.255  | 5.348  |
| 1.8 Onderhoudsuitgaven                                          | 17.429 | 15.699 |
| 1.9 Overige bedrijfsuitgaven                                    | 5.175  | 5.090  |
| 1.10 Betaalde interest                                          | 3.246  | 3.326  |
| 1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 62     | 428    |
| 1.11 b Verhuurdersheffing                                       | 635    | 3.308  |
| 1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden    | 61     | 28     |
| 1.13 Vennootschapsbelasting                                     | 1.753  | 561    |
| Saldo uitgaande kasstromen                                      | 33.616 | 33.788 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten                         | 3.192  | 2.433  |

**2. (B) (Des)investeringsactiviteiten****MVA ingaande kasstroom**

|                                                                               |       |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| 2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB  | 4.249 | 1.405 |       |
| 2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB | 0     | 0     |       |
| 2.4 A Verkoopontvangsten grond DAEB                                           | 224   | 41    |       |
| 2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig DAEB                                | 1.209 | 0     |       |
|                                                                               |       |       |       |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA                                          | 5.682 |       | 1.446 |

**MVA uitgaande kasstroom**

|                                                              |         |       |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|-------|---------|
| 2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB    | 19.253  | 8.993 |         |
| 2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB | 6.476   | 5.310 |         |
| 2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden DAEB     | 0       | 0     |         |
| 2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB           | 6       | 0     |         |
| 2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB  | 0       | 0     |         |
| 2.12 A Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB    | 28      | 23    |         |
| 2.13 A Aankoop grond DAEB                                    | 0       | 40    |         |
| 2.14 A Investerings overig DAEB                              | 305     | 72    |         |
| 2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB                       | 96      | 35    |         |
|                                                              |         |       |         |
| Tussentelling uitgaande kasstroom MVA                        | 26.164  |       | 14.473  |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA                         | -20.482 |       | -13.027 |

**FVA**

|                                           |         |     |         |
|-------------------------------------------|---------|-----|---------|
| 2.17.1 Ontvangsten verbindingen           | 0       | 0   |         |
| 2.17.2 Ontvangsten overig                 | 1.811   | 112 |         |
| 2.17.3 Ontvangen aflossing interne lening | 468     | 432 |         |
| 2.18.1 Uitgaven verbindingen              | 0       | 0   |         |
| 2.18.2 Uitgaven overig                    | 0       | 0   |         |
|                                           |         |     |         |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA      | 2.279   |     | 544     |
| Kasstroom uit (des-)investerings          | -18.203 |     | -12.483 |

**3. (C) Financieringsactiviteiten****Ingaand**

|                                 |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| 3.1.1 Nieuwe te borgen leningen | 25.000 | 18.000 |
|---------------------------------|--------|--------|

|                                                        |   |   |
|--------------------------------------------------------|---|---|
| 3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen<br>DAEB-investeringen | 0 | 0 |
|--------------------------------------------------------|---|---|

**Uitgaand**

|                                   |        |       |
|-----------------------------------|--------|-------|
| 3.2.1 Aflossing geborgde leningen | 10.499 | 7.940 |
|-----------------------------------|--------|-------|

|                                                           |     |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|-----|
| 3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen<br>DAEB-investeringen | 116 | 111 |
|-----------------------------------------------------------|-----|-----|

|                                         |        |       |
|-----------------------------------------|--------|-------|
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 14.385 | 9.949 |
|-----------------------------------------|--------|-------|

|                              |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 4.1 Mutatie liquide middelen | -626 | -101 |
|------------------------------|------|------|

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| 4.2 Wijziging kortgeldmutaties | 0 | 0 |
|--------------------------------|---|---|

|                             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| <b>Mutatie geldmiddelen</b> | <b>-626</b> | <b>-101</b> |
|-----------------------------|-------------|-------------|

|                            |       |       |
|----------------------------|-------|-------|
| Geldmiddelen per 1 januari | 5.939 | 6.040 |
|----------------------------|-------|-------|

|                              |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
| Geldmiddelen per 31 december | 5.313 | 5.939 |
|------------------------------|-------|-------|

|                             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| <b>Mutatie geldmiddelen</b> | <b>-626</b> | <b>-101</b> |
|-----------------------------|-------------|-------------|

# Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2019

(voor winstbestemming) of (voor verwerking van het verlies)

## A c t i v a

(in duizenden euro's)

|                                                             | 2019  | 2018  |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------|
| <b>A. VASTE ACTIVA</b>                                      |       |       |
| <b>I Immateriële vaste activa</b>                           |       |       |
| Bouwclaims                                                  | 0     | 0     |
| Kosten van goodwill die van derden is verkregen             | 0     | 0     |
|                                                             | 0     | 0     |
| <b>II Vastgoedbeleggingen</b>                               |       |       |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 2.728 | 2.754 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 0     | 0     |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 0     | 0     |
|                                                             | 2.728 | 2.754 |
| <b>III Materiële vaste activa</b>                           |       |       |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 0     | 0     |
| <b>IV Financiële vaste activa</b>                           |       |       |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        | 0     | 0     |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | 0     | 0     |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen      | 0     | 0     |
| Andere deelnemingen                                         | 0     | 0     |
| Latente belastingvorderingen                                | 0     | 0     |
| Leningen u/g                                                | 0     | 0     |
| Overige effecten                                            | 0     | 0     |
| Overige vorderingen                                         | 0     | 0     |
| Netto vermogenswaarde Niet-DAEB (in verbindingen)           | 0     | 0     |
|                                                             | 0     | 0     |
| <b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>                                  |       |       |
| <b>I Voorraden</b>                                          |       |       |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 406   | 1.042 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop            | 0     | 0     |
| Overige voorraden                                           | 0     | 0     |
|                                                             | 406   | 1.042 |

|                                                           |       |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|
| <b>II Onderhanden projecten</b>                           | 0     | 0     |
| <b>III Vorderingen</b>                                    |       |       |
| Huurdebiteuren                                            | 0     | 2     |
| Overheid                                                  | 0     | 0     |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                       | 0     | 0     |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt<br>deelgenomen | 0     | 0     |
| Latente belastingvorderingen                              | 0     | 0     |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen              | 0     | 0     |
| Overige vorderingen                                       | 0     | 0     |
| Vorderingen op DAEB tak                                   | 0     | 0     |
| Overlopende activa                                        | 0     | 0     |
|                                                           | <hr/> | <hr/> |
|                                                           | 0     | 2     |
| <b>IV Effecten</b>                                        | 0     | 0     |
| <b>V Liquide middelen</b>                                 | -940  | 0     |
| <b>Totaal van activa</b>                                  | <hr/> | <hr/> |
|                                                           | 2.194 | 3.798 |
|                                                           | <hr/> | <hr/> |

|                                                                           |       | <b>P a s s i v a</b> |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|-------------|
| (in duizenden euro's)                                                     |       | <b>2019</b>          | <b>2018</b> |
| <b><u>C. EIGEN VERMOGEN</u></b>                                           |       |                      |             |
| Herwaarderingsreserve                                                     | 1.108 |                      | 703         |
| Wettelijke en statutaire reserves                                         | 0     |                      | 0           |
| Overige reserves                                                          | 337   |                      | -210        |
| Resultaat na belasting van het boekjaar                                   | 524   |                      | 952         |
|                                                                           |       | 1.969                | 1.445       |
| <b><u>D. EGALISATIEREKENING</u></b>                                       |       | 0                    | 0           |
| <b><u>E. VOORZIENINGEN</u></b>                                            |       |                      |             |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings              | 0     |                      | 0           |
| Voorziening latente belastingverplichtingen                               | 0     |                      | 0           |
| Overige voorzieningen                                                     | 0     |                      | 0           |
|                                                                           |       | 0                    | 0           |
| <b><u>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</u></b>                                     |       |                      |             |
| Schulden/leningen overheid                                                | 0     |                      | 0           |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                                     | 0     |                      | 0           |
| Schulden aan groepsmaatschappijen                                         | 0     |                      | 0           |
| Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen                      | 0     |                      | 0           |
| Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 0     |                      | 0           |
| Overige schulden                                                          | 0     |                      | 1.660       |
| Interne lening                                                            | 225   |                      | 693         |
|                                                                           |       | 225                  | 2.353       |

**G. KORTLOPENDE SCHULDEN**

|                                                         |                     |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Schulden aan overheid                                   | 0                   | 0                   |
| Schulden aan kredietinstellingen                        | 0                   | 0                   |
| Schulden aan leveranciers                               | 0                   | 0                   |
| Schulden aan groepsmaatschappijen                       | 0                   | 0                   |
| Schulden aan maatschappijen waarin wordt<br>deelgenomen | 0                   | 0                   |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen            | 0                   | 0                   |
| Schulden ter zake van pensioenen                        | 0                   | 0                   |
| Schulden aan DAEB tak                                   | 0                   | 0                   |
| Overige schulden                                        | 0                   | 0                   |
| Overlopende passiva                                     | 0                   | 0                   |
|                                                         | <u>0</u>            | <u>0</u>            |
| <b>Totaal van passiva</b>                               | <u><u>2.194</u></u> | <u><u>3.798</u></u> |

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2019

| (in duizenden euro's)                                                                  | 2019        | 2018       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 216         | 232        |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 0           | 0          |
| Lasten servicecontracten                                                               | 0           | 0          |
| Overheidsbijdragen                                                                     | 0           | 0          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                   | -22         | -34        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | -28         | -59        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 0           | 0          |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>166</b>  | <b>139</b> |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                                                | 456         | 150        |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                                               | -637        | -131       |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 0           | 0          |
| Toegerekende financieringskosten                                                       | 0           | 0          |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                               | <b>-181</b> | <b>19</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 586         | 165        |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | -9          | -4         |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | -456        | -120       |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>121</b>  | <b>41</b>  |
| Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille                                   | 0           | 0          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 431         | 773        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 0           | 0          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop       | 0           | 0          |
| <b>Waardeveranderingen</b>                                                             | <b>431</b>  | <b>773</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                                         | 0           | 0          |
| Kosten overige activiteiten                                                            | 0           | 0          |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                            | <b>0</b>    | <b>0</b>   |



|                                                                           |     |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                          | 0   | 0   |
| <b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>                                        | 0   | 0   |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten           | 0   | 0   |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 0   | 0   |
| Rentelasten interne lening                                                | -13 | -20 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                        | 0   | 0   |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                             | 0   | 0   |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                   | -13 | -20 |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                         | 524 | 952 |
| Belastingen over de winst of het verlies                                  | 0   | 0   |
| Resultaat uit deelnemingen                                                | 0   | 0   |
| <b>Totaal van resultaat Niet- DAEB na belastingen</b>                     | 524 | 952 |

## Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2019

| (in duizenden euro's)                                           | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------------------------------|------|------|
| <b>1. (A) Operationele activiteiten</b>                         |      |      |
| <b>Ontvangsten</b>                                              |      |      |
| 1.1 Huren                                                       | 218  | 235  |
| 1.2 Vergoedingen                                                | 0    | 0    |
| 1.3 Overheidsontvangsten                                        | 0    | 0    |
| 1.4 Overige bedrijfsontvangsten                                 | 0    | 0    |
| 1.5 Ontvangsten interest                                        | 0    | 0    |
| Saldo ingaande kasstromen                                       | 218  | 235  |
| <b>Uitgaven</b>                                                 |      |      |
| 1.6 Erfpacht                                                    | 0    | 0    |
| 1.7 Betalingen aan werknemers                                   | 22   | 25   |
| 1.8 Onderhoudsuitgaven                                          | 5    | 26   |
| 1.9 Overige bedrijfsuitgaven                                    | 23   | 42   |
| 1.10 a Betaalde interest (exclusief interne lening)             | 0    | 0    |
| 1.10 b Betaalde interest interne lening                         | 13   | 20   |
| 1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 0    | 0    |
| 1.11 b Verhuurdersheffing                                       | 0    | 0    |
| 1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden    | 0    | 0    |
| 1.13 Vennootschapsbelasting                                     | 0    | 0    |
| Saldo uitgaande kasstromen                                      | 63   | 113  |
| Kasstroom uit operationele activiteiten                         | 155  | 122  |

**2. (B) (Des)investeringsactiviteiten****MVA ingaande kasstroom**

|                                                                          |       |       |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-----|
| 2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden  | 586   | 165   |     |
| 2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 0     | 0     |     |
| 2.4 A Verkoopontvangsten grond                                           | 456   | 150   |     |
| 2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig                                | 0     | 0     |     |
|                                                                          | <hr/> | <hr/> |     |
| Tussentelling ingaande kasstroom MVA                                     |       | 1.042 | 315 |

**MVA uitgaande kasstroom**

|                                                         |       |       |     |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|-----|
| 2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden    | 0     | 0     |     |
| 2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | 0     | 1     |     |
| 2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden     | 0     | 0     |     |
| 2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden           | 0     | 0     |     |
| 2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop  | 0     | 0     |     |
| 2.12 A Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden     | 0     | 0     |     |
| 2.13 A Aankoop grond                                    | 0     | 0     |     |
| 2.14 A Investerings overig                              | 0     | 0     |     |
| 2.15 A Externe kosten bij verkoop                       | 9     | 4     |     |
|                                                         | <hr/> | <hr/> |     |
| Tussentelling uitgaande kasstroom MVA                   |       | 9     | 5   |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA                    |       | 1.033 | 310 |

**FVA**

|                                                    |       |       |   |
|----------------------------------------------------|-------|-------|---|
| 2.17.1 Ontvangsten verbindingen                    | 0     | 0     |   |
| 2.17.2 Ontvangsten overig                          | 0     | 0     |   |
| 2.17.3 Ontvangen dividenden Niet-DAEB verbindingen | 0     | 0     |   |
| 2.18.1 Uitgaven verbindingen                       | 0     | 0     |   |
| 2.18.2 Uitgaven overig                             | 1.660 | 0     |   |
|                                                    | <hr/> | <hr/> |   |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA               |       | 1.660 | 0 |
| Kasstroom uit (des-)investerings                   |       | -627  | 0 |

**3. (C) Financieringsactiviteiten****Ingaand**

|                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| 3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 |
|----------------------------------|---|---|

|                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| 3.1.4 Ontvangen interne leningen | 0 | 0 |
|----------------------------------|---|---|

**Uitgaand**

|                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| 3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen | 0 | 0 |
|-------------------------------------|---|---|

|                                  |     |     |
|----------------------------------|-----|-----|
| 3.2.4 Aflossing interne leningen | 468 | 432 |
|----------------------------------|-----|-----|

|                                         |      |      |
|-----------------------------------------|------|------|
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -468 | -432 |
|-----------------------------------------|------|------|

|                              |      |   |
|------------------------------|------|---|
| 4.1 Mutatie liquide middelen | -940 | 0 |
|------------------------------|------|---|

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| 4.2 Wijziging kortgeldmutaties | 0 | 0 |
|--------------------------------|---|---|

|                             |             |          |
|-----------------------------|-------------|----------|
| <b>Mutatie geldmiddelen</b> | <b>-940</b> | <b>0</b> |
|-----------------------------|-------------|----------|

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| Geldmiddelen per 1 januari | 0 | 0 |
|----------------------------|---|---|

|                              |      |   |
|------------------------------|------|---|
| Geldmiddelen per 31 december | -940 | 0 |
|------------------------------|------|---|

|                             |             |          |
|-----------------------------|-------------|----------|
| <b>Mutatie geldmiddelen</b> | <b>-940</b> | <b>0</b> |
|-----------------------------|-------------|----------|

# Ondertekening van de jaarrekening

## Bestuur

De jaarrekening van Stichting Thús Wonen is opgesteld door het bestuur op 25 juni 2020.

A.C. Dekker  
Directeur-bestuurder

## Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 25 juni 2020.

M. Sulter- Zeinstra  
Voorzitter

S. Radersma  
Lid

P. Lalkens  
Lid

G.B. Fokkema  
Lid

J. van der Wal  
Lid

## Overige gegevens

### Statutaire winstbestemmingsregeling

De resultaatbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 3 van de statuten. Daarin is bepaald dat een eventueel batig exploitatiesaldo uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van de volkshuisvesting en kan voorts uitsluitend worden aangewend ten bate van een instelling welke voldoet aan zowel de vereisten zoals omschreven in artikel 5b, lid 1, Algemene wet inzake rijksbelastingen 1994, of (een) daarvoor in de plaats gekomen wettelijke bepaling(en), zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 285, lid 3 van Boek 2 van het Burgerlijk wetboek.